



Distance de construction et servitude de passage

Par DD77

Bonjour,

je souhaite réaliser une villa sur un terrain qui sur le coté est greffé d'une servitude de passage et de tréfond, ce chemin d'une largeur de 4m passe donc pour la moitié sur ma propriété. Le PLU de ma commune indique que la distance minimale doit être de 4 m ou la moitié de la hauteur de la construction pour les VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES. D'ou ma question, une servitude de passage sur un terrain privé, ce chemin est-il à considérer comme une voie privée? Pour respecter ces fameux 4m,dois-je partir de la limite séparative de ma propriété c'est à dire à l'axe de l'emprise du droit de passage ou à partir de la bordure de cette même emprise?

Réponse difficile car comme chaque loi, il s'agit de l'interprétation que l'on en fait
Merci d'avance

Par isernon

bonjour,

vous restez pleinement propriétaire du terrain sur lequel existe cette servitude de passage et de tréfonds.

vous conservez, par exemple, le droit de clore votre terrain

ce n'est pas une voie de circulation, il doit respecter l'article 701 du code civil qui indique :

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Un chemin d'une largeur de quatre mètres qui dessert une autre propriété que la vôtre est une voie. Comme vous en êtes propriétaire, c'est une voie privée.

Il faut respecter les prescriptions du PLU. Celui-ci doit préciser à partir d'où doit se mesurer la distance de retrait. C'est probablement le bord du chemin se trouvant de votre côté.

Par Al Bundy

Bonjour,

Votre PLU définit une voie ?

Par Burs

Bonjour,

Pour respecter ces fameux 4m,dois-je partir de la limite séparative de ma propriété c'est à dire à l'axe de l'emprise du droit de passage ou à partir de la bordure de cette même emprise?

De la limite séparative de votre propriété sans toutefois déborder sur la servitude.

Par DD77

En réponse à Al bundy

Le PLU indique :

4 mètres de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées, mais aucune indication par rapport à l'emprise d'une servitude de passage.

Merci des réponses des autres contributeurs.

Par Al Bundy

Dans ce cas je rejoins l'avis de BURS : distance comptée à partir de la limite séparative de votre propriété et non de la servitude de passage, sans empiètement bien entendu.

Par Nihilscio

De la limite séparative de votre propriété sans toutefois déborder sur la servitude.

Les dispositions du PLU mentionnées ne portent pas sur l'implantation par rapport aux limites de propriété mais par rapport aux voies publiques ou privées.

Ce ne sont pas les droits de servitude qui importent au regard des règles d'urbanisme mais l'existence du chemin desservant plusieurs propriétés.

Par DD77

Bonjour

Suite à la réponse de Nihilscio, le PLU de la commune indique implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

en limite séparative

- soit la distance (D) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. $D = H/2$.

Donc je devrais me tenir à 4 m de la limite de ma propriété même si celle-ci se trouve avec 2m nécessaire au droit de passage et non à 4m du bord de se droit de passage.

Il est bien convenu que pour tout droit de passage, si le fond servant souhaite fermer se passage, il a obligation de proposer une alternative afin que les fonds dominants ne soient pas enclavés.

Vous remerciant de vos réponses très enrichissantes.